

Statut de la copropriété des immeubles bâtis

Version consolidée en date du 3 novembre 2016

La loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis

Telle qu'elle a été modifiée et complétée par :

- Dahir n° 1-16-49 du 19 regeb 1437 (27 avril 2016) portant promulgation de la loi n° 106-12; Bulletin Officiel n° 1664 du 3 safar 1438 (3 novembre 2016), p. 1664;
- Dahir n° 1.11.170 du 27 kaada 1432 (25 octobre 2011) portant promulgation de la loi n° 58.11 relative à la Cour de cassation modifiant le dahir n° 1.57.223 du 2 rabii I 1377 (27 septembre 1957) relatif à la Cour suprême; Ce texte a été publié uniquement en langue arabe dans l'édition générale du Bulletin Officiel n° 5989 bis du 28 kaada 1432 (26 octobre 2011), p. 5228.

Dahir n° 1-02-298 du 25 rejev 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis¹

LOUANGE A DIEU SEUL !

(Grand Sceau de Sa Majesté Mohammed VI)

Que l'on sache par les présentes - puisse Dieu en élever et en fortifier la teneur !

Que Notre Majesté Chérifienne,

Vu la Constitution, notamment ses articles 26 et 58,

A DÉCIDÉ CE QUI SUIIT :

Est promulguée et sera publiée au Bulletin officiel, à la suite du présent dahir, la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle qu'adoptée par la Chambre des conseillers et la Chambre des représentants.

Fait à Marrakech, le 25 rejev 1423 (3 octobre 2002).

Pour contreseing :

Le Premier ministre,

ABDERRAHMAN YOUSOUFI.

1 - Bulletin Officiel n° 5054 du 2 ramadan 1423 (7 novembre 2002), p. 1216.

LOI N° 18-00

RELATIVE AU STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS

Chapitre Premier: Dispositions générales

Article premier

Les dispositions de la présente loi s'appliquent à la propriété des immeubles bâtis divisés par appartements ou étages ou locaux et dont la propriété appartenant à plusieurs personnes est répartie par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

Elles sont applicables également aux ensembles immobiliers bâtis constitués d'immeubles, villas ou locaux, contigus ou séparés, répartis en parties privatives et parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires.²

Les présentes dispositions s'appliquent aux immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation ou non immatriculés.

Article 2

Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Sont également considérés comme parties privatives le sol sur lequel est édifié le bâtiment et les jardins qui lui sont annexés le cas échéant, réservé aux villas ou aux locaux disposant d'un titre foncier unique lorsqu'un ensemble de villas ou de locaux est soumis à la présente loi³.

2- Alinéa 2 de l'article premier a été modifiée et complétée en vertu de l'article premier du Dahir n° 1-16-49 du 19 rejab 1437 (27 avril 2016) portant promulgation de la loi n°106-12; Bulletin Officiel n° 1664 du 3 safar 1438 (3 novembre 2016), p. 1664.

3- Article 2 a été complété par alinéa 2 en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

Article 3

Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Article 4⁴

Sont réputées parties communes :

- le sol sous réserve de l'alinéa 2 de l'article 2 ci-dessus ;
- les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs ;
- les caves quelle que soit leur profondeur si elles sont destinées à l'usage commun ;
- la façade de l'immeuble ;
- les toits destinés à l'usage commun ;
- les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- les entrées, les sous-sols et les ascenseurs destinés à l'usage commun ;
- les murs et cloisons séparant deux parties privatives ;
- les équipements communs, y compris les paries y afférentes qui traversent les parties privatives ;
- Les coffres, les têtes de cheminée et les bouches d'aération destinés à l'usage commun ;
- Les lieux destinés au dépôt des ordures ménagères.

Sont considérées également comme parties communes, sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres:

- les cours et les jardins ;
- les locaux destinés à l'usage commun.

Et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

4- Article 4 a été modifié et complété en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

Article 4 bis⁵

Les murs et les cloisons, non porteurs de bâtiment, séparant deux fractions divisées ou plus, sont considérés comme parties communes entre lesdites fractions uniquement.

Article 5⁶

Sous réserve des dispositions des articles 22, 44 et 45 bis ci-dessous, sont considérés comme droits accessoires aux parties communes :

- le droit de surélévation de l'immeuble destiné à l'usage commun;
- le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;
- le droit d'excavation.

Article 6⁷

Sauf disposition contraire des titres de propriété ou que l'assemblée générale en décide autrement, la quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est fixée en fonction de l'étendue de sa partie individuelle par rapport à l'étendue de l'ensemble des parties individuelles de l'immeuble au moment de l'établissement de la copropriété.

S'il s'agit d'un projet immobilier réalisé en étapes consécutives, la quote-part de chaque propriétaire dans les parties communes peut être fixée de manière provisoire, dans le règlement de copropriété, pour la partie dont les travaux sont achevés, à charge de la fixer définitivement à l'achèvement du projet immobilier. Mention en est faite dans le règlement de copropriété, dans le titre foncier originel et dans les titres fonciers partiels lorsque l'immeuble est immatriculé ou en cours d'immatriculation.

Article 7⁸

Les parties communes et les droits y afférents ne doivent faire l'objet ni d'une répartition, d'une saisie ou d'une cession entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux, ni d'une vente forcée indépendamment des parties individuelles. Aucun copropriétaire ne peut

5- Article 4 bis a été ajouté au premier chapitre en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12, précitée.

6- Article 5 a été modifié et complété en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

7- Article 6 a été modifié et complété en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

8- Article 7 a été modifié et complété en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

ni user de sa fraction divise ni la louer ou l'hypothéquer indépendamment de sa fraction indivise.

Article 8

Tout immeuble en copropriété soumis aux dispositions de la présente loi est régi par un règlement de copropriété.

Le propriétaire initial ou les copropriétaires d'un commun accord sont tenus d'élaborer un règlement de copropriété dans le respect des dispositions de la présente loi et notamment de ses articles 9 et 51. Une copie doit en être remise à tout copropriétaire.

En cas d'absence du règlement de copropriété, un règlement de copropriété type leur est applicable. Ce règlement est élaboré par voie réglementaire.

Les copropriétaires peuvent prescrire des conditions spéciales ou des obligations déterminées dans le règlement de copropriété sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus.

Article 9⁹

Le règlement de copropriété comporte obligatoirement les éléments suivants :

- la destination des parties privatives et communes et les conditions de leur usage ;
- la définition des règles relatives à l'administration des parties communes et le droit de jouissance y afférent ;
- la répartition des quotes-parts d'indivision relatives aux parties communes à chaque fraction divise ;
- la définition des règles de gestion du syndicat et de la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires et ses attributions ;
- les règles et les crières de désignation du syndic et de son adjoint ;
- la fixation des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de la copropriété ;
- la fixation des charges relatives au fonctionnement et à l'entretien des équipements communs ;

9- Article 9 a été modifié et complété en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

- la fixation des charges de chaque service collectif décidé par le syndicat ;
- la fixation de la part de chaque propriétaire dans les charges, selon la quote-part indivise correspondant à chaque partie privative.

Est considérée comme nulle, toute condition contraignante au droit des copropriétaires d’user de leurs fractions individuelles, à l’exception de l’affectation, de la caractéristique et de l’emplacement de l’immeuble en copropriété.

Le règlement de copropriété est signé par le propriétaire initial ou les copropriétaires ou leurs mandataires, sous réserve des dispositions de l’article 21 ci-dessous.

Article 10¹⁰

Est annexé au règlement de copropriété, un dossier technique établi selon les conditions et les modalités prévues par voie législative et réglementaire, notamment l’article 17 du décret n° 2-13-18 du 16 ramadan 1435 (14 juillet 2014) relatif aux formalités de l’immatriculation foncière.

Si l’immeuble est non immatriculé, le règlement de copropriété doit être accompagné des documents suivants :

- les plans d’architecture portant la mention « ne varietur » ;
- les plans topographiques indiquant la situation, les limites, la superficie, la hauteur et le contenu des parties privatives et des parties communes à chaque niveau de la construction ;
- le permis de construire ;
- le cahier des charges, le cas échéant ;
- le procès-verbal de division signé par le propriétaire, indiquant la situation, les limites, la superficie, la hauteur et le contenu des parties privatives et communes, ainsi que la superficie de la parcelle de terrain sur laquelle a été construit le bâtiment soumis au règlement de copropriété ;
- le procès-verbal de la première assemblée générale du syndicat des copropriétaires, le cas échéant.

10 - Les dispositions de l’article 10 ont été abrogées et remplacées en vertu de l’article 2 de la loi n° 106-12, précitée.

Article 11¹¹

Le règlement de copropriété auquel sont annexées les pièces jointes et les modifications éventuelles faites conformément à la loi doit faire l'objet, pour les immeubles immatriculés, d'un dépôt et d'un enregistrement au registre foncier auprès de la conservation foncière du lieu de situation de l'immeuble.

Le vendeur doit mettre à la disposition de l'acquéreur une copie du règlement de copropriété, des copies des plans architecturaux portant la mention «ne varietur» et des plans topographiques relatifs à la partie acquise, mentionnés à l'article 10 ci-dessus ainsi que les autres pièces qui lui sont jointes.

L'acte de vente doit mentionner obligatoirement que l'acquéreur a accédé et pris connaissance des dispositions du règlement de copropriété, des plans architecturaux et topographiques.

Si l'immeuble est non immatriculé, le règlement de copropriété avec les modifications portées éventuellement sur lui, accompagné le cas échéant des pièces prévues à l'article 10 ci-dessus, est déposé au secrétariat-greffe du tribunal de première instance de la circonscription dont relève l'immeuble.

Article 12¹²

Sous peine de nullité, tout acte relatif au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit, doit être établi par acte authentique ou par acte à date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession légale et réglementée autorisée à dresser ces actes par la loi régissant ladite profession.

La liste nominative des professionnels agréés pour dresser lesdits actes est fixée annuellement par le ministre de la justice.

Sont inscrits sur cette liste les avocats agréés près la Cour de Cassation¹³ conformément à la loi régissant la profession d'avocat¹⁴.

11- Article 11 a été modifié et complété en vertu de l'article premier de la loi n° 106-12, précitée.

12 -Article 12 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n° 106-12, précitée.

13 - L'expression «cour de cassation» a substituée à l'appellation antérieure à la «cour suprême» en vertu de l'article unique du dahir n° 1.11.170 du 27 kaada 1432 (25 octobre 2011) portant promulgation de la loi n° 58.11 relative à la Cour de cassation modifiant le dahir n°

Les conditions d'inscription des autres professionnels agréés à dresser ces actes¹⁵ sont fixées par voie réglementaire.

L'acte doit être signé et paraphé en toutes ses pages par les parties et par celui qui l'a dressé.

Les signatures des parties sont légalisées auprès des autorités compétentes. Celle de l'avocat qui a dressé l'acte est déposée, auprès du chef du secrétariat-greffe du tribunal de première instance dans le ressort duquel exerce ledit avocat, dans un registre spécial fixé par arrêté du ministre de la justice.

Sont exclus de l'application des dispositions du présent article les immeubles relevant du domaine privé de l'Etat.

Les dispositions du présent article sont appliquées sous réserve des dispositions rendant obligatoire de dresser certains actes sous forme authentique.

1.57.223 du 2 rabii I 1377 (27 septembre 1957) relatif à la Cour suprême; Ce texte a été publié uniquement en langue arabe dans l'édition générale du Bulletin Officiel n° 5989 bis du 28 kaada 1432 (26 octobre 2011), p. 5228.

14 - Sont abrogées les dispositions du dahir n° 1.93.162 du 22 rebia I 1414 (10 septembre 1993) portant loi organisant l'exercice de la profession d'avocat, tel qu'il a été modifié, en vertu de l'article 103 de la loi n° 28.08 qui a modifié la loi organisant l'exercice de la profession d'avocat; Ce texte a été publié uniquement en langue arabe dans l'édition générale n° 5680 du 7 kaada 1429 (6 novembre 2008), p. 4044.

15 - Décret n° 2-03-852 du 18 rabii II 1425 (7 juin 2004) pris pour l'application de l'article 12 de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis; Bulletin Officiel n° 5222 du 28 rabii II 1425 (17 juin 2004), p. 904.

Article premier

« En vertu de l'article 12 de la loi n° 18-00 susvisée sont habilités à dresser les actes relatifs au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou l'extinction dudit droit les notaires, les adouls et les avocats agréés près la Cour suprême.

Sont fixées par arrêté conjoint du ministre de la justice, du ministre de l'agriculture et du développement rural et du ministre délégué auprès du Premier ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme la liste des autres professions juridiques et réglementées autorisées à dresser les actes visés au 1er alinéa ainsi que les conditions d'inscription des membres desdites professions sur la liste nominative fixée annuellement ».

Art. 2

« Les ministres de la justice, de l'agriculture et du développement rural et le ministre délégué auprès du Premier ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme sont chargés de l'exécution du présent décret qui sera publié au Bulletin officiel ».

Chapitre II: De l'administration de la gestion de la copropriété¹⁶

Section première: Le syndicat des copropriétaires

Article 13¹⁷

Tous les copropriétaires des immeubles visés à l'article premier de la présente loi, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, à compter de la date de l'inscription de la première cession concernant ces immeubles.

Le syndicat a pour objet la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes et, le cas échéant, la fourniture de services collectifs aux copropriétaires en relation avec la gestion de la copropriété.

Le syndicat a droit, faute de conciliation, d'ester en justice même contre l'un des copropriétaires de manière individuelle ou collective avec les copropriétaires lésés.

Le syndicat est administré par une assemblée générale et géré par un syndic et son adjoint.

Le syndicat est tenu responsable de tout préjudice dû à la négligence dans la gestion et l'entretien des parties communes. Il est tenu responsable également des réparations de l'immeuble et des travaux effectués pour sa maintenance.

Le syndicat peut se retourner contre l'auteur du préjudice.

Article 14¹⁸

Tout copropriétaire est, de plein droit, membre du syndicat. Il est tenu de participer aux activités du syndicat notamment au vote des décisions prises par l'assemblée générale et ce, sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 16 quinquies ci-dessous.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à l'importance de ses droits sur sa partie divisée dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété précise le nombre de voix pour chaque partie privative.

16- Le titre du chapitre II a été modifié et complété en vertu de l'article premier de la loi n° 106-12, précitée.

17- Article 13 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

18- Article 14 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

Si plusieurs copropriétaires possèdent une seule partie, ils doivent désigner leur représentant auprès du syndicat. En cas de désaccord, il est désigné par le président du tribunal de première instance, en sa qualité de juge des référés, conformément aux procédures légales en vigueur, à la demande de l'un d'eux.

Article 14 bis¹⁹

Les ressources du syndicat se composent, notamment :

- des contributions des copropriétaires aux charges telles que fixées par l'assemblée générale et dans le règlement de copropriété ;
- des sommes provenant de la cession ou la location de l'un des biens du syndicat, le cas échéant.

Le syndicat a droit d'acquérir des fractions divisées sans que celles-ci perdent leur caractère privatif.

Section II: L'assemblée générale²⁰

Article 15

L'assemblée générale procède à la gestion de l'immeuble en copropriété conformément à la loi et au règlement de copropriété et prend des décisions dont l'exécution est confiée à un syndic ou à son adjoint²¹.

Article 16²²

L'assemblée générale tient sa première réunion sur convocation faite par l'un ou plusieurs copropriétaires. Les copropriétaires sont convoqués par lettre recommandée avec accusé de réception, par huissier de justice ou par tout moyen légal de notification, quinze (15) jours avant la date fixée pour la réunion. La convocation doit indiquer la date, l'heure, le lieu et l'objet de la réunion.

19- Article 14 bis a été ajouté à la section première du chapitre II en vertu de l'article 3 de la loi n° 106-12, précitée.

20- Section II a été ajoutée au chapitre II en vertu de l'article premier de loi n° 106-12, précitée.

21- Article 15 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée

22 - Les dispositions de l'article 16 ont été abrogées et remplacées en vertu de l'article 2 de la loi n°106-12, précitée.

Ladite réunion de l'assemblée générale est annoncée par voie d'affiches, comprenant la liste des copropriétaires. Il est procédé à cet affichage dans des endroits visibles du bâtiment commun.

Article 16 bis²³

L'assemblée générale, procède, lors de sa première réunion, à l'établissement du règlement de copropriété s'il n'est pas élaboré, ou à sa modification le cas échéant. Elle procède également à la désignation du syndic et de son adjoint, conformément aux dispositions de la présente loi, ainsi qu'à l'approbation du budget prévisionnel et la fixation de la quote-part de chaque copropriétaire dans le syndicat, si celle-ci n'est pas fixée dans le règlement de copropriété.

Article 16 ter

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an dans un délai n'excédant pas trente (30) jours de la fin de l'année courante. Une assemblée générale extraordinaire peut être tenue chaque fois qu'il est nécessaire. Tous les copropriétaires sont convoqués aux assemblées générales.

Le syndic convoque l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire. La convocation indique le lieu, la date, l'heure et le projet de l'ordre du jour de la réunion.

Article 16 quater

Si le syndic ne convoque pas l'assemblée générale ordinaire, une demande peut lui être adressée à ce sujet, par le tiers (1/3) des copropriétaires précisant les questions à inscrire à l'ordre du jour de ladite assemblée générale.

A défaut de réponse à la demande mentionnée au 1^{er} alinéa ci-dessus, l'assemblée générale peut être tenue sur convocation d'un seul copropriétaire, conformément aux conditions prévues à l'article 16 quinquies ci-après et ce, à l'expiration d'un délai de huit (8) jours à compter de la date à laquelle une mise en demeure a été adressée au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, par huissier de justice ou par tout moyen légal de notification.

23- Articles 16 bis, 16 ter, 16 quater, 16 quinquies, 16 sexies, 16 septies, 16 octies, 16 nonies, 16 decies, 16 undecies ont été ajoutés à la section II en vertu de l'article 3 de la loi n° 106-12, précitée.

Article 16 quinquies

La convocation à l'assemblée générale est notifiée à tout copropriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, par huissier de justice ou par tout moyen légal de notification à la dernière adresse personnelle ou professionnelle communiquée au syndic, et ce quinze (15 jours) au moins avant la date fixée pour la réunion.

La convocation indique le lieu, la date et l'heure de la réunion ainsi que les questions inscrites à l'ordre du jour pour délibérations de l'assemblée générale ainsi que les projets sur lesquels elle est appelée à statuer, le cas échéant. Il est rappelé dans ladite convocation qu'à défaut de paiement des charges communes par le copropriétaire, la présence de ce dernier à la réunion ne sera pas acceptée.

L'assemblée générale se tient à l'intérieur du ressort territorial de la commune du lieu de situation de l'immeuble en copropriété.

Si l'assemblée générale est appelée à statuer sur les comptes annuels et à approuver le projet du budget prévisionnel, la convocation doit indiquer les modalités d'accès aux documents justifiants les charges fixées par l'assemblée générale.

Le syndic doit, dans un délai minimum de trois (3) jours avant la date de la tenue de l'assemblée générale, mettre à la disposition des propriétaires tous les contrats, notamment les contrats de fourniture et d'exploitation en cours, et leur avenants ainsi que les documents justifiant les dépenses relatives à chaque catégorie des charges dues.

Article 16 sexies

Tout copropriétaire peut soumettre directement au syndic les questions qu'il désire inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale au moins vingt quatre (24) heures avant la tenue de l'assemblée générale, en cas de refus du syndic, l'assemblée générale peut délibérer sur lesdites questions.

Article 16 septies

Sont mis à la disposition de chaque copropriétaire quinze (15) jours avant la date fixée pour la réunion, les documents suivants :

-l'état de situation financière du syndicat et le compte de gestion général approuvés de l'année écoulée, dans le cas de convocation de l'assemblée générale aux fins d'approbation des comptes ;

-le projet du budget prévisionnel accompagné d'un exemplaire du dernier budget prévisionnel voté par l'assemblée générale ;

-les clauses principales des contrats ou les contrats proposés dans le cadre d'une mise en concurrence, en cas d'une convocation de l'assemblée générale pour approuver les contrats ou les relevés de compte, s'il s'agit de réaliser des travaux.

Article 16 octies

Les décisions prises par l'assemblée générale ne sont valables que si elles portent sur les questions inscrites à l'ordre du jour et que les convocations sont adressées aux copropriétaires conformément aux dispositions de la présente loi.

Toutefois, l'assemblée générale peut en cas d'urgence, statuer sur une question non inscrite à l'ordre du jour, sous réserve des dispositions des articles 21, 22 et 24.

Article 16 nonies

Une feuille de présence est établie et doit indiquer le nom de chaque propriétaire ou son représentant ainsi que le nombre et la proportion de fractions indivises et divisées qui lui reviennent.

Une copie de cette feuille accompagnée de celle du procès-verbal de la réunion de l'assemblée générale, signé par le président et le secrétaire de l'assemblée générale, est remise à chaque propriétaire ou à chaque propriétaire ou à son représentant.

Le syndic doit notifier, à tous les copropriétaires, le procès-verbal de l'assemblée générale contenant toutes les décisions prises, dans un délai n'excédant pas huit (8) jours à compter de la date de prise desdites décisions.

Article 16 decies

Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans la fraction divisée qui lui revient. Toutefois, si un propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans la fraction divisée qui lui revient. Toutefois, si un propriétaire dispose d'un nombre de voix supérieur à la moitié de la somme des voix revenant au reste des propriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la moitié des voix dont dispose l'ensemble des propriétaires.

Le règlement de copropriété définit le nombre de voix pour chaque partie privative conformément aux dispositions du premier alinéa ci-dessus.

Le copropriétaire peut mandater un tiers pour voter en son nom, qu'il soit membre ou non du syndicat, à condition que le mandataire ne représente pas plus de trois (3) copropriétaires, dont le total des quotes-parts ne dépassant pas 10 % des voix de l'ensemble des copropriétaires. Ce mandat doit être fait par écrit.

Article 16 undecies

En cas de fixation des charges des copropriétaires concernant les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble en copropriété ou celles relatives à un équipement déterminé, réservé à l'usage exclusif de certains copropriétaires, il peut être prévu dans le règlement de copropriété que seuls les copropriétaires concernés prennent part au vote relatif à ces dépenses.

Chaque propriétaire vote, dans ce cas, en fonction du nombre de voix qui lui revient.

Article 17²⁴

L'assemblée générale élit parmi ses membres, lors de chaque réunion, son président pour en diriger les travaux, désigne un secrétaire pour dresser le procès-verbal de la réunion et délibère sur les points inscrits à l'ordre du jour après son approbation.

Le syndic ou son adjoint ne peuvent présider l'assemblée générale soit directement ou par l'intermédiaire d'une autre personne déléguée par eux.

Toutefois, le syndic peut être désigné secrétaire de la réunion après accord de l'assemblée générale.

Article 18²⁵

La réunion de l'assemblée générale du syndicat est valable si la moitié au moins des copropriétaires ou de leurs représentants sont présents. Si ce quorum n'est pas atteint, une seconde réunion est tenue dans un délai de

24- Article 17 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

25 - Article 18 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

30 jours, quel que soit le nombre des copropriétaires présents ou représentés, et prend ses décisions à la majorité.

L'assemblée générale prend, à l'unanimité ou à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, selon le cas et conformément aux articles 20, 21, 24, et 39 de la présente loi, les décisions et mesures relatives à la gestion de l'immeuble en copropriété.

Article 19²⁶

L'assemblée générale désigne parmi les propriétaires présents ou représentés, un syndic ainsi que son adjoint, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Le syndic peut être désigné, à la même majorité, parmi les tiers et peut être une personne physique ou morale exerçant à titre libéral la profession de gestion des immeubles.

A défaut de la désignation d'un syndic et de son adjoint, ils sont désignés à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires par le président du tribunal de première instance.

L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic et, le cas échéant, sa rémunération; à défaut, ils sont fixés par l'ordonnance de nomination.

Le syndic et son adjoint sont nommés pour une durée de deux ans renouvelable.

Le syndic et son adjoint sont révoqués à la même majorité prévue aux 1er et 2e alinéas du présent article.

L'autorité administrative locale compétente est informée de la désignation des organes de gestion de la copropriété.

Article 20²⁷

Sont prises à la majorité relative des voix des copropriétaires présents ou représentés, les décisions suivantes :

-entretenir l'immeuble en copropriété et assurer la sécurité et la quiétude de ses habitants ;

26 - Article 19 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

27 - Les dispositions de l'article 20 ont été abrogées et remplacées en vertu de la loi n°106-12, précitée.

-autoriser certains copropriétaires à réaliser, à leur frais, des travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur, sans porter préjudice à destination initiale ;

-installer des antennes et des paraboles communes et tous équipements ou installations similaires ;

-aménager les lieux destinés aux rituels religieux sacrificiels ;

-prendre les dispositions qui s'imposent afin de faciliter l'accessibilité des personnes en situation d'handicap ;

-désigner, révoquer et définir les conditions de travail du concierge ainsi que la mise à sa disposition d'une loge sans préjudice des dispositions du dahir portant loi n° 1-76-258 du 24 chaoual 1397 (8 octobre 1977) relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries dans les immeubles d'habitation.

Article 21²⁸

L'assemblée générale statue, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, sur les questions suivantes :

- élaboration du règlement de copropriété s'il n'est pas établi ou son amendement, le cas échéant, notamment pour les parties communes, les conditions de leur usage et jouissance ;
- réalisation des travaux d'amélioration de l'immeuble tels que le changement ou l'addition d'un ou de plusieurs appareils d'équipement;
- désignation et révocation du syndic et de son adjoint ;
- révision de la répartition des charges communes telle que stipulée à l'article 37 de la présente loi en raison du changement de la destination d'une ou plusieurs parties privatives ;
- fixation des émoluments du syndic et de son salaire le cas échéant ;
- approbation du budget du syndicat, fixation des charges, du plafond des dépenses et de réserve pour la prise en charge des grands travaux d'entretien ;
- réalisation des grands travaux d'entretien ;

28- Article 21 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

- souscription à une assurance collective contre tout risque pouvant affecter l'immeuble tel que l'incendie, l'explosion, les fuites d'eau et autres ;
- mandater le syndic ou des tiers pour prendre certaines mesures ;
- institution d'un droit de préférence pour tous les actes emportant transfert de propriété à titre onéreux en indiquant les modalités d'exercice de ce droit et ses délais dans le règlement de copropriété ;
- démolition partielle de l'immeuble.

Article 22²⁹

Sont prises à l'unanimité des copropriétaires les décisions concernant les questions suivantes :

- édification d'un nouveau bâtiment, ou réalisation de travaux de surélévation d'ancien bâtiment ou création de locaux à usage individuel ;
- cession du droit de surélévation ou aménagement de nouveaux espaces pour la réalisation de nouveaux édifices dans les parties dont les travaux sont achevés lorsqu'il s'agit des immeubles prévus au deuxième alinéa de l'article 1^{er} ci-dessus ;
- réalisation de travaux devant apporter des transformations aux parties communes ;
- transformation de parties communes en parties privatives à usage privé, à l'exception des parties communes prévues à l'article 4 ci-dessus ;
- droit de surélévation ou d'excavation ;
- démolition totale de l'immeuble.

Article 23

L'assemblée générale ne doit, en aucun cas, obliger un copropriétaire à changer la destination ou les conditions d'usage et de jouissance de sa partie individuelle.

29- Article 22 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

Article 24³⁰

Pour faire aux dépenses mentionnées à l'article 36 ci-dessus, l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel et une provision pour la prise en charge des grands travaux d'entretien. A cette fin, elle est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. Elle prend ses décisions selon les modalités prévues à l'article 21 ci-dessus.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions pour le financement du budget voté. L'assemblée générale peut fixer le montant et les modalités de versement. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

En cas de nécessité, le syndic peut demander aux copropriétaires de verser une contribution supplémentaire lors de l'année en cours à charge de la soumettre à l'approbation de l'assemblée générale suivante.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par voie réglementaire. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

Article 25³¹

Le syndic recouvre les contributions exigibles et n'a besoin d'aucune autorisation préalable de l'assemblée générale pour les réclamer par voie de justice.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité de la provision prévue aux articles 24 et 36 de la présente loi, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée, avec accusé de réception, restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain

30- Article 24 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

31- Article 25 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Si le copropriétaire débiteur reçoit la mise en demeure réclamant le paiement sans y donner suite, le syndic engage la procédure d'injonction de payer prévue à l'article 25 bis ci-après.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de première instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire malgré l'appel.

Article 25 bis³²

Par dérogation aux dispositions de l'article 155 et suivants du Code de procédure civile, le président du tribunal de première instance compétent prononce l'injonction de payer sur la base des documents suivants :

-Le procès-verbal de l'assemblée générale en vertu duquel est approuvé le montant des charges de l'année concernée ;

-Le relevé de compte de dettes du propriétaire débiteur approuvé par le syndic ;

-Le certificat de propriété prouvant la quote-part revenant au propriétaire débiteur dans les parties communes ;

- Une attestation justifiant la mise en demeure du propriétaire tel que visé à l'article 25 ci-dessus.

Cette injonction est assortie de l'exécution provisoire.

Section 3: Le syndic et son adjoint³³

Article 26³⁴

Le syndic est chargé notamment :

- d'exécuter les dispositions du règlement de copropriété dont il est assigné ;

32 - Article 25 bis a été ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12, précitée.

33 - Section 3 a été ajouté en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

34- Article 26 a été a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

- de collecter les participations des copropriétaires aux charges contre récépissé ;
- de délivrer un récépissé de décharge au copropriétaire en cas de vente s'il n'est pas débiteur à l'égard du syndicat ;
- d'établir de manière régulière le budget du syndicat et la tenue d'une comptabilité faisant apparaître la situation de trésorerie du syndicat et de chaque copropriétaire;
- d'informer les copropriétaires de la situation de la trésorerie du syndicat, au moins tous les six mois ;
- de tenir les archives et les registres relatifs à l'immeuble et au syndicat et faciliter à tous les copropriétaires l'accès à ces documents et notamment avant la tenue de l'assemblée générale dont l'ordre du jour porte sur l'examen de la comptabilité du syndicat ;
- d'entreprendre les démarches administratives qui lui sont reconnues et celles qui lui sont déléguées ;
- d'ouvrir un compte bancaire au nom du syndicat et y déposer immédiatement les sommes et les valeurs perçues au profit du syndicat ;
- de représenter le syndicat en justice.

Article 26 bis³⁵

Les fonctions du syndic prennent fin dans les cas suivants :

- la démission ;
- l'expiration du mandat sauf s'il est renouvelé conformément au règlement de copropriété ;
- la révocation ;
- la dissolution dans le cas où le syndic est une personne morale ;
- le décès.

Article 26 ter

Le syndic qui désire démissionner, doit en informer préalablement tous les propriétaires et les inviter à une assemblée générale tenue dans un délai de trente (30) jours à partir de la date de la notification, selon les

35 - Articles 26 bis et 26 ter ont été ajoutés en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12, précitée.

modalités et les conditions prévues à l'article 16 quinquies de la présente loi.

L'assemblée générale statue sur la gestion du syndic démissionnaire, au cours de la durée de son mandat et désigne un nouveau syndic.

Le syndic démissionnaire est tenu, dans le même délai prévu au premier alinéa du présent article, de remettre à son adjoint tous les documents, archives et registres du syndicat et de l'immeuble, ainsi que la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Lorsque la passation des consignes susmentionnée, n'est pas effectuée, l'adjoint du syndic peut demander au président du tribunal de première instance statuant en référé, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

Article 27³⁶

En cas de décès du syndic, de sa révocation ou de sa démission, le syndic adjoint exerce les mêmes attributions que le syndic.

Le syndic adjoint exerce provisoirement les mêmes attributions en cas de refus du syndic de remplir son rôle ou lorsqu'il l'informe de son absence ou de sa volonté de cesser ses fonctions.

En cas de différend, le syndic et son adjoint doivent se référer à une assemblée générale qui se réunit d'urgence.

Le syndic ou son adjoint sont tenus responsables du nom accomplissement des tâches qui leurs sont dévolues.

Article 27 bis³⁷

Le syndic, son adjoint ou les deux à la fois sont révoqués à la même majorité prévue à l'article 21 ci-dessus.

Article 27 ter

En cas de démission de l'adjoint du syndic, le syndic adresse une convocation aux copropriétaires pour la tenue d'une assemblée générale dans un délai d'un mois (30 jours) à compter de la date de la démission, en vue de désigner un nouvel adjoint.

36- Article 27 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

37- Article 27 bis et 27 ter ont été ajoutés en vertu de l'article 3 de la loi n° 106-12, précitée.

Article 28³⁸

Le syndic ou son adjoint sont adjoint doivent présenter un rapport sur le bilan de leurs activités à l'assemblée générale.

A l'expiration de sa mission, le syndic ou son adjoint est tenu, dans un délai maximum de 15 jours à partir de la nomination du nouveau syndic, de remettre à celui-ci tous les documents, archives, registres du syndicat et de l'immeuble, la situation de trésorerie et tous les biens du syndicat y compris les liquidités.

Après expiration de ce délai et sans que la passation des consignes ne soit effectuée, le nouveau syndic demande au président du tribunal de première instance, en sa qualité de juge des référés, d'ordonner à l'ancien syndic de s'y plier sous astreinte.

Section IV: Le conseil syndical³⁹

Article 29⁴⁰

Lorsqu'il s'agit d'un ensemble immobilier géré par plusieurs syndicats de copropriétaires, il est créé, de plein droit, un conseil syndical ayant pour mission d'assurer la gestion des parties communes, conformément au règlement de copropriété de l'ensemble des syndicats et aux décisions prises par les assemblées générales de ces syndicats.

Le conseil syndical est composé d'office des syndics et leurs adjoints de tous les syndicats des copropriétaires de l'ensemble immobilier.

Le conseil syndical désigne à la majorité absolue parmi ses membres, et lors de sa première réunion, un syndic et son adjoint pour un mandat de deux ans renouvelable.

Il tient ses réunions à la demande de deux ou plusieurs de ses membres, au moins une fois tous les six mois, et toutes les fois qu'il est jugé nécessaire.

Les convocations et la tenue de l'assemblée générale du conseil syndical sont effectuées selon les mêmes modalités prévues pour le syndicat des copropriétaires.

38- Article 28 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

39 - Section IV a été ajoutée en vertu de l'article 2 de la loi n°106-12, précitée.

40- Les dispositions de l'article 29 ont été abrogées et remplacées en vertu de l'article 2 de la loi n° 106-12, précitée.

Le syndic du conseil syndical est révoqué à la majorité absolue des syndics et de leurs adjoints présents ou représentés dans l'assemblée générale.

Article 29 bis⁴¹

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité absolue des syndics de l'ensemble immobilier et de leurs adjoints présents ou représentés à l'assemblée générale.

Article 29 ter

La fonction des membres du conseil syndical ne donne pas droit rémunération et ils sont responsables à titre personnel en cas de manquement à leurs obligations.

Article 29 quater

Les dépenses de gestion et d'entretien des parties communes de l'ensemble immobilier sont à la charge des syndicats des copropriétaires de l'ensemble immobilier.

Article 30⁴²

Dans un délai maximum de huit jours suivant la date de prise des décisions par l'assemblée générale, le syndic ou le syndic du conseil syndical prévu à l'article 29 ci-dessus, doivent, chacun en ce qui le concerne, notifier à tous les copropriétaires ces décisions accompagnées des procès-verbaux de réunions.

La notification est effectuée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par huissier de justice ou par tout moyen légal de notification.

Toute personne lésée peut avoir recours au président du tribunal de première instance dans le ressort territorial duquel se trouve l'immeuble pour contester les décisions précitées si elles sont contraires aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il est statué sur le recours en référé.

Le syndic ou le syndic du conseil syndical peuvent, selon le cas, demander au président du tribunal de première instance d'ordonner

41- Article 29 bis, 29 ter et 29 quater ont été ajoutés en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12, précitée.

42- Article 30 a été a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

l'exécution des décisions de l'assemblée générale en les faisant assortir de la formule exécutoire.

Chapitre II bis: Des droits et obligations particuliers des copropriétaires⁴³

Section première : les droits des copropriétaires

Article 31⁴⁴

Tout copropriétaire a le droit d'user, d'exploiter et de disposer de la partie divisée qui lui revient dans l'immeuble selon son affectation.

Le copropriétaire ou l'occupant, locataire ou autre, doivent user des parties indivises dont les travaux sont achevés qui concernent les immeubles mentionnés à l'article premier ci-dessus, selon leur affectation, à condition de ne pas porter préjudice aux autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le copropriétaire ayant mis en location sa fraction divisée est tenu de remettre au locataire une copie du règlement de copropriété. Le locataire s'engage à respecter son contenu et les décisions du syndicat des copropriétaires.

Article 32

Tout copropriétaire a droit d'accès aux archives, registres du syndicat, notamment ceux relatifs à la situation de la trésorerie.

Article 33⁴⁵

Le copropriétaire, ses ayants droit ou l'occupant ne doivent pas interdire les travaux relatifs aux parties indivises décidés par l'assemblée générale même s'ils se réalisent à l'intérieur des parties divisées.

Le syndic est tenu d'informer le copropriétaire ou l'occupant, de la nature des travaux huit jours avant leur démarrage, à moins qu'il ne s'agisse de travaux revêtant un caractère d'urgence visant à préserver la sécurité de l'immeuble en copropriété et celle de ses occupants.

43- Chapitre II bis et section première ont été ajoutés en vertu de l'article premier de la loi n° 106-12, précitée.

44- Article 31 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

45- Article 33 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

En cas de refus par l'un des copropriétaires, le litige peut être porté devant le juge des référés pour y statuer.

Article 34⁴⁶

Le copropriétaire ou toute personne ayant subi un préjudice par suite d'exécution des travaux prévus à l'article précédent a droit d'être indemnisé par le syndicat des copropriétaires. Ce dernier a le droit de se retourner contre l'auteur du préjudice.

Article 35

Chaque copropriétaire a droit d'ester en justice pour préserver ses droits dans l'immeuble en copropriété ou réparer le préjudice causé à l'immeuble ou aux parties communes par un des membres du syndicat ou par un tiers.

Article 35 bis⁴⁷

Le propriétaire ayant subi un préjudice par suite d'exécution des travaux prévus à l'article 33 ci-dessus, a droit d'être indemnisé par le syndicat des copropriétaires. Ce dernier a droit de se retourner contre l'auteur du préjudice.

Article 35 ter

Lorsqu'un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à sa quote-part, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Dans ce cas, le procès est intenté, contre le syndicat des copropriétaires en présence, le cas échéant, du syndic.

Section II : les obligations des copropriétaires⁴⁸

Article 36⁴⁹

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes.

46- Article 34 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

47 - Article 35 bis et 35 ter ont été ajoutés en vertu de l'article 3 de la loi n°106-12, précitée.

48 - Section II a été ajoutée en vertu de l'article premier de la loi n° 106-12, précitée.

49- Article 36 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

Chaque copropriétaire doit également participer aux charges des services collectifs relatifs à la gestion de la copropriété et des équipements communs selon l'utilité de ces services et équipements pour chaque partie divise.

Article 36 bis⁵⁰

Au cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas du paiement des charges et dépenses décidées par le syndicat dans le délai déterminé, le président du tribunal de première instance prononce une ordonnance d'injonction de payer conformément à l'article 25 bis ci-dessus dans un délai ne dépassant pas trois (3) mois.

Section III : les droits et obligations du syndicat⁵¹

Article 37⁵²

La modification de la répartition des charges communes ne peut être effectuée que sur décision de l'assemblée générale conformément aux dispositions des articles 21 et 24 de la présente loi. A défaut, elle est fixée par le tribunal compétent, à la demande de l'un des copropriétaires.

Article 37 bis⁵³

Un compte de réserve peut être créé pour couvrir les dépenses inhabituelles ou urgentes. Il est approvisionné périodiquement par tous les copropriétaires, au moyen de contributions supplémentaires, dont la valeur et les modalités d'utilisation sont fixées par l'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 21 ci-dessus.

En cas d'urgence, le syndic peut utiliser le compte de réserve, à condition d'en informer chaque copropriétaire par écrit.

Article 37 ter

Les copropriétaires sont tenus de verser au syndic leurs contributions au compte de réserve, à la date fixée, sauf accord contraire.

50 - Article 36 bis a été ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n° 106-12, précitée.

51- Section III a été ajoutée en vertu de l'article premier de la loi n° 106-12, précitée.

52- Article 37 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

53- Articles 37 bis et 37 ter ont été ajoutés en vertu de l'article 3 de la loi n° 106-12, précitée.

Article 38⁵⁴

Au cas où un copropriétaire considère que sa participation aux charges est supérieure à son dû, il peut porter le litige devant le tribunal compétent pour en demander la révision.

Article 39⁵⁵

Les copropriétaires des immeubles constitués au maximum, de vingt (20) titres fonciers distincts peuvent, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, instituer entre eux un droit de préférence en ce qui concerne tous les actes emportant transfert de propriété à titre onéreux.

Ce droit ne peut être exercé par les copropriétaires sur l'immeuble faisant l'objet d'un crédit-bail ou de tout autre crédit similaire, après sa cession au locataire ayant pris possession de l'immeuble.

Il ne peut être exercé, également, en ce qui concerne les cessions à titre onéreux, par l'un des copropriétaires à son conjoint, ses descendants, ses ascendants ou ses frères et sœurs.

Article 40

Les créances du syndicat à l'égard de l'un de ses membres bénéficient de l'hypothèque forcée sur sa partie privative et sa quote-part dans les parties indivises conformément aux dispositions de l'article 171 de la loi n° 39-08 portant code des droits réels⁵⁶.

L'hypothèque est levée et radiée par ordonnance du président du tribunal s'il constate que le copropriétaire débiteur s'est acquitté de sa dette et l'a déposée à la caisse du tribunal compétent en faveur du créancier hypothécaire.

Celui qui a constitué l'hypothèque peut la lever.

54- Article 38 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

55- Les dispositions de l'article 39 ont été abrogées et remplacées en vertu de l'article 2 de la loi n° 106-12, précitée.

56- Article 40 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

Article 40 bis⁵⁷

Lorsque le copropriétaire s'abstient d'inscrire une hypothèque conventionnelle au profit du syndicat, le syndic établit un état indiquant le montant de la dette exigible, accompagné d'une copie certifiée conforme à l'originale de la décision de l'assemblée générale fixant le montant du budget et la répartition des dépenses.

Ces documents sont envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception, par huissier de justice ou par tout moyen légal de notification, à l'adresse du propriétaire dans l'immeuble en copropriété ou à l'adresse de correspondance déclarée au syndic.

Le président du tribunal de première instance compétent, après expiration d'un délai de huit (8) jours de la réception de la correspondance précitée et sur demande du syndic, ordonne l'inscription d'une hypothèque forcée sur le titre foncier distinct du propriétaire débiteur.

Le syndic peut demander la mainlevée de l'hypothèque forcée ou sa radiation, à l'extinction de la dette et ce, sans aucune restriction particulière.

Article 40 ter

Il est procédé à la mainlevée et à la radiation de l'hypothèque par ordonnance du président du tribunal compétent, s'il constate que le copropriétaire débiteur s'est acquitté de sa dette et l'a déposée à la caisse du tribunal en faveur du créancier hypothécaire.

Article 41

Les créances du syndicat bénéficient d'un privilège sur les meubles se trouvant dans l'appartement ou le local et sur la valeur locative conformément aux dispositions de l'article 1250 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et contrats.

Article 42

En cas de cession d'une partie divisée, le cessionnaire est solidairement responsable avec le cédant à l'égard du syndicat pour garantir le paiement des créances du syndicat dues au membre cédant.

57 - Article 40 bis et 40 ter ont été ajoutés en vertu de l'article 3 de la loi n° 106-12, précitée.

Le syndicat peut intenter une action en remboursement des créances exigibles au cessionnaire conformément aux procédures prévues aux articles 25 et 25 *bis* ci-dessus⁵⁸.

Article 43⁵⁹

Les créances du syndicat relatives aux charges communes à l'encontre des copropriétaires sont prescrites si elles ne sont pas réclamées, dans les cinq(5) ans à compter de leur approbation par l'assemblée générale.

Chapitre III: Droit de surélévation, d'excavation et reconstruction de l'immeuble

Article 44

Le droit de surélévation ou le droit d'excavation ne peut être fondé que s'il est expressément autorisé par les lois en vigueur et approuvé à l'unanimité par les copropriétaires.

Article 45⁶⁰

En cas de destruction totale de l'immeuble, la décision de sa reconstruction est prise à l'unanimité des copropriétaires. Lorsqu'il s'agit d'une destruction partielle, la décision de la remise en état de la partie endommagée est prise à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

En cas de litige, le tribunal de première instance compétent est saisi.

Les fonds générés par la destruction de l'immeuble doivent être affectés à sa reconstruction ou à sa rénovation.

Les copropriétaires dont les équipements ou les constructions ont subi des dommages doivent participer aux frais des travaux au prorata de leurs droits.

58- Article 42 a été a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

59- Article 43 a été a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

60- Article 45 a été a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

Article 45 bis⁶¹

Lorsque la majorité des copropriétaires concernés par les parties détruites de l'immeuble, décident la non reconstruction, ils peuvent demander au syndicat des copropriétaires la liquidation de leurs droits dans la copropriété et leur indemnisation dans la limite des sommes perçues suite à la destruction. En cas de litige, le président du tribunal de première instance compétent est saisi.

Chapitre IV: Les coopératives et les associations d'habitat

Article 46

La présente loi s'applique aux coopératives⁶² et associations d'habitat en tenant compte des dispositions suivantes.

Article 47

Conformément aux dispositions de la présente loi, les coopératives et les associations d'habitat sont tenues d'élaborer un règlement de copropriété.

Article 48

En cas de dissolution de la coopérative ou de l'association, un syndicat composé des membres de la coopérative ou de l'association est créé de plein droit, en raison de l'existence des parties communes affectées à l'usage commun.

61 - Article 45 bis a été ajouté en vertu de l'article 3 de la loi n° 106-12, précitée.

62- Dahir n° 1-83-226 du 9 moharrem 1405 (5 octobre 1984) portant promulgation de la loi n° 24-83 fixant le statut général des coopératives et les missions de l'Office du développement de la coopération; Bulletin Officiel n° 3773 du 29 jourmada I 1405 (20 février 1985), p. 98. Tel qu'il a été modifié.

Chapitre V: Dispositions particulières relatives aux biens immatriculés⁶³

Article 49⁶⁴

Il est établi par le conservateur de la propriété foncière un titre foncier distinct qui se compose de la fraction divise avec la quote-part qui s'y rattache dans les parties communes. Mention y est faite également des clauses principales du règlement de copropriété.

Toutes les charges inscrites dans le titre foncier originel sont portées sur les titres fonciers distincts, et sont radiées d'office du titre foncier originel. En cas de copropriété réalisée en étapes, il est sursis à cette radiation d'office jusqu'à établissement du dernier titre foncier distinct.

Article 50⁶⁵

Doit être publié par une inscription sur les livres fonciers et sur le titre foncier originel et son duplicata, le règlement de copropriété auquel doivent être annexés les documents visés aux articles 10 et 11 ci-dessus.

Article 51⁶⁶

Outre les renseignements prévus par l'article 9 ci-dessus, le règlement de copropriété doit contenir :

- l'intention du propriétaire de se conformer au statut de la copropriété et de son inscription sur les livres fonciers ;
- la description de l'immeuble et ses références foncières ;
- la description sommaire de la division de l'immeuble par étages, appartements, locaux ou villas et l'indication de la liste des fractions divises et indivises, leur situation dans le bâtiment, leurs superficies, leurs hauteurs et leurs contenus ;

63- L'intitulé du chapitre V a été abrogé et remplacé en vertu de l'article 2 de la loi n°106-12, précitée.

64- Les dispositions de l'article 49 ont été abrogées et remplacées en vertu de l'article 2 de la loi n°106-12, précitée.

65- Article 50 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

66- Article 51 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

- un tableau de répartition des quotes-parts relatives à chaque partie divisée.

Article 52⁶⁷

Le conservateur de la propriété foncière procède, au besoin, à l'établissement d'un titre foncier spécial au nom du bénéficiaire de l'un des droits réels, dérivés du droit de propriété, prévu à l'article 9 de la loi n° 39-08 portant code des droits réels promulguée par le dahir n° 1-11-178 du 25 hijra 1432 (22 novembre 2011), tel qu'elle a été complétée.

Article 53

Le titre originel, lorsqu'il ne s'applique plus qu'à des parties communes est porté d'office au nom du syndicat des copropriétaires immédiatement après l'établissement des titres fonciers relatifs aux parties divisées.

Article 54⁶⁸

Le titre foncier originel comporte toutes les parties communes, avec indication de leur numéros prévus dans le règlement de copropriété, leur emplacement, leur superficie et le nombre de niveaux de l'immeuble divisé, ainsi que le numéro du titre foncier relatif à chaque fraction divisée.

Sont également portés sur le titre foncier originel, le cas échéant, les fractionnements des parties divisées.

Article 55⁶⁹

Le duplicata du titre foncier est délivré, le cas échéant, au syndic après accord de l'assemblée générale.

Le syndic peut également, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, obtenir les documents suivants :

-le plan topographique indiquant les limites et la superficie du sol sur lequel est érigée la copropriété ;

67 -Les dispositions de l'article 52 ont été abrogées et remplacées en vertu de l'article 2 de la loi n°106-12, précitée.

68- Les dispositions de l'article 54 ont été abrogées et remplacées en vertu de l'article 2 de la loi n° 106-12, précitée.

69- Article 55 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

- le plan ou les plans topographiques de toutes les parties communes indiquant leurs superficies ;
- les plans topographiques des parties privatives dans la copropriété.

Article 56

Les titres fonciers distincts comportent la description des fractions divisées qui les composent avec indication de leur surface et leur hauteur et la description sommaire des parties indivises les intéressant. Les clauses principales du règlement de copropriété y sont explicitement mentionnées.

Article 57

Lorsque plusieurs fractions de l'immeuble deviennent la propriété d'une même personne, la fusion des titres fonciers distincts peut être requise.

Le titre foncier originel portera le nom de la personne qui est devenue propriétaire de l'ensemble des fractions divisées de l'immeuble et que de ce fait le syndicat des copropriétaires n'existe plus et les titres parcellaires sont fusionnés avec le titre originel.

Article 58

Tout fractionnement d'une partie divisée doit être autorisé par le syndicat des copropriétaires à la majorité des trois quarts des voix.

Article 59⁷⁰

En cas de destruction totale de l'immeuble, régi par les dispositions de la présente loi, le conservateur peut, à la demande des ayants droit, radier les titres fonciers des parties divisées et inscrire le titre foncier originel des parties communes au nom de l'ensemble des copropriétaires dans l'indivision en fonction des quotes-parts indiquées dans le règlement de copropriété, tout en procédant obligatoirement au transfert des droits et charges inscrits au titre foncier originel.

70- Article 59 a été complété et modifié en vertu de l'article premier de la loi n°106-12, précitée.

Chapitre V bis : Les procédures de traitement des difficultés de gestion de la copropriété⁷¹

Article 59 bis

Lorsque le syndicat des copropriétaires est incapable de s'acquitter des dettes exigibles ou de conserver la copropriété, le président du tribunal de première instance, statuant en référé, peut désigner un administrateur provisoire à la demande du syndic ou de 10% de l'ensemble des copropriétaires.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ses employés ne peuvent être administrateur provisoire.

Article 59 ter

L'ordonnance du président du tribunal, fixe la mission de l'administration provisoire et sa durée qui ne doit pas dépasser une année. Elle peut la modifier, la proroger ou y mettre fin.

Article 59 quater

L'administrateur provisoire prend les mesures susceptibles de redresser la situation de la copropriété. A cet effet, il est investi des mêmes pouvoirs que le syndic.

Dans ce cas, le mandat du syndic et de son adjoint et la tenue de l'assemblée générale, cessent de plein droit, sous réserve de l'article 59 *nonies*.

Toutefois, la désignation de l'administration provisoire ne met pas fin aux attributions du conseil syndical des ensembles immobiliers.

Article 59 quinquies

La décision de désignation de l'administrateur provisoire est notifiée aux copropriétaires soit par le syndic soit par l'administrateur provisoire lui-même, par lettre recommandée avec accusé de réception, par huissier de justice ou par tout moyen légal de notification, dans un délai d'un mois à compter de la date de la décision du tribunal de première instance.

71- Les dispositions du chapitre V bis ont été ajoutées en vertu de l'article 3 de la loi n° 106-12, précitée.

Article 59 sexies

L'administrateur provisoire accomplit lui-même la mission qui lui est assignée ou se fait assister par toute autre personne désignée par le président du tribunal, sur sa proposition, si la continuité du syndicat l'exige.

Article 59 septies

La désignation de l'administrateur provisoire suspend de plein droit, pour la durée de son mandat, toute action en justice intentée par les créanciers avant la décision relative à la désignation de l'administrateur provisoire, tendant à :

- condamner le syndicat au paiement d'une somme d'argent ;
- résilier des contrats, notamment ceux de fourniture ou d'assurance faute de paiement d'une somme d'argent.

Il est également interdit de plein droit, pendant la durée mentionnée au premier alinéa ci-dessus, toute voie d'exécution de la part desdits créanciers à l'encontre du syndicat ainsi que les délais impartis sous peines de déchéance.

Article 59 octies

Sauf en cas d'urgence, l'administrateur provisoire est tenu, avant de prendre les décisions qu'il juge nécessaires pour l'accomplissement de sa mission, de consulter le conseil syndical, comme il peut convoquer les copropriétaires pour information et pour avis.

Il doit à cet effet, fixer le mode de financement pour la mise en œuvre de la ou des décisions à prendre.

Les décisions prises sont notifiées aux copropriétaires par l'administrateur provisoire, par lettre recommandée avec accusé de réception, par huissier de justice ou par tout moyen légal de notification, dans un délai de huit (8) jours à compter de leur date d'adoption. Elles sont inscrites sur un registre numéroté établi à cet effet, visé par le président du tribunal compétent.

Article 59 nonies

L'administrateur provisoire est tenu, avant la fin de son mandat, de convoquer l'assemblée générale conformément aux conditions énoncées à

l'article 16 *quinquies* ci-dessus, en vue d'approuver le projet du budget prévisionnel et désigner un nouveau syndic et son adjoint.

Article 59 decies

L'administrateur provisoire rend un rapport écrit concernant sa mission, sur ordonnance du président du tribunal de première instance compétent et, dans tous les cas, à l'expiration de son mandat.

L'administrateur provisoire dépose le rapport au greffe du tribunal de première instance compétent et informe les copropriétaires du lieu et des modalités de consultation dudit rapport.

Chapitre V ter : Le contentieux relatif à la copropriété⁷²

Article 59 undecies

Le tribunal de première instance du lieu de la copropriété est compétent pour statuer sur tout litige se rapportant à l'application des dispositions de la présente loi.

Article 59 duodecies

Les recours contre les décisions de l'assemblée générale doivent être introduits, sous peine de prescription, dans un délai de deux mois à compter de la date de leur notification, par le syndic ou toute autre personne concernée.

Article 59 terdecies

Le président du tribunal de première instance, dans le ressort duquel se situe la copropriété, est compétent pour rendre les ordonnances judiciaires suivantes :

-les injonctions de payer des contributions exigibles dans le cadre du budget prévisionnel ;

-les ordonnances rendues suite aux demandes d'inscription d'hypothèque en garantie du paiement des charges ;

-l'ordonnance obligeant le syndic au terme de son mandat, à remettre les documents comptables, les archives et les liquidités à son successeur ;

72- Les dispositions du Chapitre V ter ont été ajoutées en vertu de l'article 3 de la loi n° 106-12, précitée.

-l'ordonnance obligeant le copropriétaire à autoriser la réalisation de travaux relatifs aux parties indivises qui interviennent en totalité ou en partie à l'intérieur de sa partie divisée ;

-les ordonnances en référés relatives aux demandes de désignation de l'administrateur provisoire pour les copropriétés en difficulté de gestion.

Chapitre VI: Dispositions finales

Article 60

La présente loi entre en vigueur dans un délai d'un an courant à compter de la date de sa publication au Bulletin officiel.

Article 61

A compter de la même date, sont abrogées les dispositions du dahir du 21 hija 1365 (16 novembre 1946) réglant le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, tel qu'il a été modifié et complété.

220021717

Tables Des Matières

Loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis	4
Chapitre Premier: Dispositions générales	4
Chapitre II: De l'administration de la gestion de la copropriété	11
Section première: Le syndicat des copropriétaires	11
Section II: L'assemblée générale	12
Section 3: Le syndic et son adjoint	21
Section IV: Le conseil syndical	24
Chapitre II bis: Des droits et obligations particuliers des copropriétaires	26
Section première : les droits des copropriétaires	26
Section II : les obligations des copropriétaires.....	27
Section III : les droits et obligations du syndicat	28
Chapitre III: Droit de surélévation, d'excavation et reconstruction de l'immeuble.....	31
Chapitre IV: Les coopératives et les associations d'habitat	32
Chapitre V: Dispositions particulières relatives aux biens immatriculés	33
Chapitre V bis : Les procédures de traitement des difficultés de gestion de la copropriété	36
Chapitre V ter : Le contentieux relatif à la copropriété	38
Chapitre VI: Dispositions finales.....	39
Tables Des Matières	40